



## 91757 Treuchtlingen

# Rohdiamant in Treuchtlingen - Dachterrasse - Barrierefrei - Lift



**298.000 €**

Kaufpreis

**73,93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Margita Schemmel Immobilien**

Margita Schemmel

Tel.: +49 9170 7175

[m.schemmel@t-online.de](mailto:m.schemmel@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73,93 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	20 m <sup>2</sup>

### Energieausweis

Aussteldatum	06.12.2017
gültig bis	05.12.2027
Endenergiebedarf	52,20
Text	Effizienzklasse
Primär-Energieträger	Blockheizkraftw
Baujahr (Haus)	2016

### Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Heizkosten enthalten	×
Hausgeld	250 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
rollstuhlgerecht	✓
barrierefrei	✓

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Befuerung

Blockheizkraftwerk	✓
--------------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓
Wanne	✓

### Bodenbelag

Kunststoff	✓
------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- \* hochwertiger, strapazierfähiger Vinylboden
- \* Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Badewanne
- \* modernes Waschbecken und Spiegelschrank
- \* Anschluß für Waschmaschine im Bad
- \* Dachterrasse mit elektrische betriebener Markise
- \* Marken-Einbauküche
- \* eigenes Kellerabteil



## Beschreibung

Diese exkl. Wohnung in einer kleinen Wohnanlage bietet alles, was Sie sich für ein schönes Wohnerlebnis wünschen.  
Ein Highlight ist die Terrasse. Von dieser großzügigen "Dachterrasse" aus genießen Sie einen weiten Blick in die Natur und haben dennoch beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung zur Verfügung.  
Eine Markise schirmt Sie vor zu viel Sonne ab.  
Der vorhandene LIFT erschließt die Wohnung für einen großen Bewohnerkreis.

## Lage

Eine Lage, die eine zentrale Stadtlage mit Natur und Lebensqualität verspricht.

Schönes zentrales Wohnen, vielseitig und erholsam - so zeigt sich Ihnen die Thermenstadt Treuchtlingen als staatlich anerkannter Erholungsort. Die Altmühltherme ist eine Oase für Gesundheitsbewusste. Aus zwei staatlich-zertifizierten Heilquellen sprudelt kostbares Jurawasser. Natur- und sportbegeisterte entdecken ganz entspannt die landschaftlichen Schönheiten des reizvollen Altmühltals und des Fränkischen Seenlandes.

Treuchtlingen ist eine Stadt mit etwa 13.000 Einwohnern im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der Bahnhof Treuchtlingen ist ein wichtiger Eisenbahnknoten in Bayern. Hier kreuzen sich die Strecken von Treuchtlingen nach Würzburg und Ingolstadt-München (Altmühlbahn) mit der Strecke Nürnberg-Treuchtlingen-Augsburg und liegt unmittelbar an der B2 mit bester Verkehrsanbindung. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufszentren und Supermärkten hat die Stadt ebenso zu bieten, wie ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten etc.. Das Thermalbad und ein wunderschöner Stadtpark runden das Angebot ab.

## Sonstige Angaben

### WICHTIG

Die derzeitige Eigentümerin möchte gern als Mieterin in der Wohnung bleiben. Sie wird deshalb nur an Kapitalanleger, bzw. Investoren verkauft.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

### Stichworte

Energieversorgung mit alternativen Energien, Stellplatz vorhanden, Fahrradraum, Nutzfläche: 6,00  $\text{m}^2$ , Anzahl der Schlafzimmer: 2, Anzahl der Badezimmer: 1, Anzahl Terrassen: 1, Balkon-Terrassenfläche: 20,00  $\text{m}^2$ , Flur: Whng. Nr. B6 / St.Pl. SP15

Sonstiges/Wohnen: seniorengerechtes Wohnen

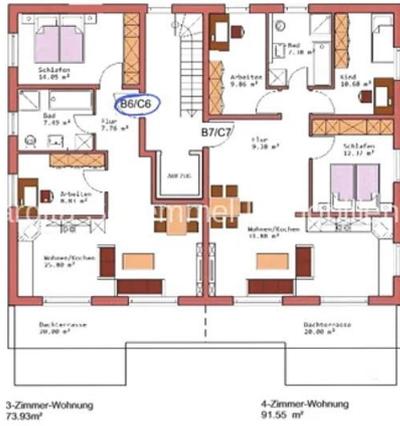








Stadtwohnungen am Naturpark Altmühltal  
Haus B und C



2. OG